



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן

עקרונות תכנון לרובע העסקים

בת ים

מאי 2010

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

שותפים לתכנון

אגף הנדסה, עיריית בת ים
מנהלת העסקים
D.M.R

תוכן העניינים



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

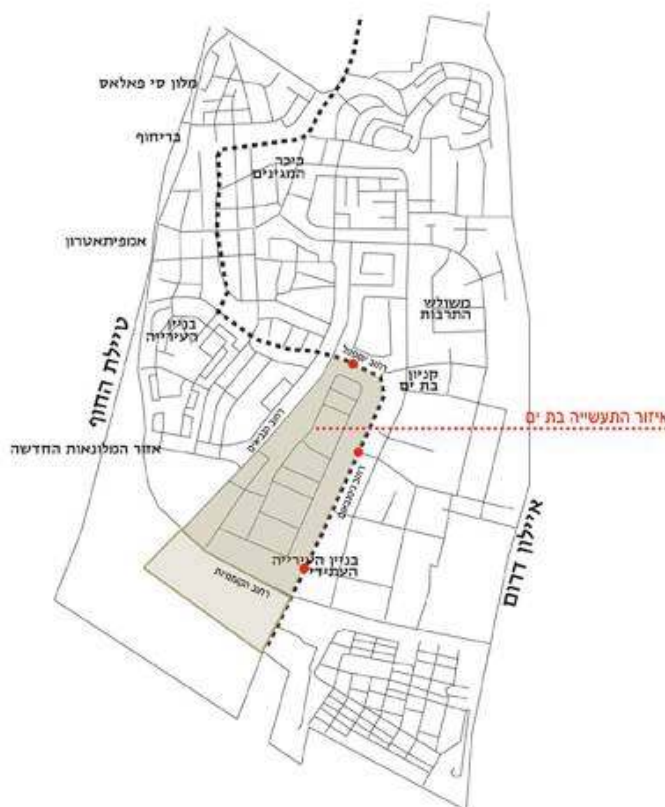
3	רקע ומטרות
3	1. רקע כללי
3	2. גבולות התוכנית
4	3. עקרונות לפיתוח רובע העסקים
4	4. מטרות התוכנית
5	מצב קיים
5	1. החזון על פי התכנון הקיים
5	2. זכויות בניה שאינן ממומשות במלואן
5	3. יעודי קרקע ושימושים בפועל אינם תואמים לתוכנית
5	4. ניצולת הקרקע נמוכה
5	5. בינוי פיסה ישן ותשתיות בעיתיות
6	6. תדמית ירודה
6	7. מרקם פנימי, ניתוק מהעיר והים
7	מצב מוצע
7	1. החזון החדש ועקרונות מנחים לפיתוח
7	2. נפחי הבניה
7	3. ייעודי קרקע מגוונים
7	4. ניצולת אינטנסיבית של קרקע
8	4.1 אינטנסיביות בבינוי
8	4.2 אינטנסיביות של פעילות
8	5. תחבורה, תשתיות ומרחב ציבורי
8	5.1 צעדים לבניית מרחב הרחוב כמרחב הציבורי
8	5.2 צעדים לשינוי מערך התנועה - תחבורה ציבורית ופרטית
9	5.3 שינוי מערך התנועה - טיפול בצירים הקיימים
9	6. שינוי תדמית בטווח הקרוב והרחוק
9	7. צעדים לשיפור המרקם הפנימי, חיבור לעיר, קשר לים
10	עקרונות והנחיות לפיתוח הרובע
10	1. עקרונות כלליים וחלוקה למתחמים
10	2. עקרונות לתכנון תנועה ותחבורה
12	3. טיפולוגית הרחובות המוצעת
12	3.1 רקמת רחובות רחב
12	3.2 רקמת רחובות אורך
12	3.3 סמטאות
12	3.4 שבילים ירוקים
13	4. המרחב הציבורי
13	5. זכויות בניה חדשות
14	5.1 קריטריונים ועקרונות להענקת תמריצים ותוספת זכויות:
14	5.2 דוגמא מספרית לחישוב תוספת זכויות תמריץ
15	6. גדלי מגרשים
15	7. שימושי קרקע נוספים
15	8. שימושים זמניים – הוראות לתקופת הביניים
15	סיכום
16	נספחים
17	נספח א – תשריט עם מפתח עוצמות
18	נספח ב – תשריט עם מפתח תמריצים
19	נספח ג – תשריט עם מפתח תמהיל
20	נספח ד – טבלת זכויות לפי מתחמים

1. רקע כללי

יתרונות פרוגרמטיים ותנועתיים אלה מאפיינים את רובע העסקים כאזור בעל פוטנציאל פיתוח גבוה מאוד ובעל מגוון גדול של שימושים עירוניים ומטרופוליניים היכולים לשרת את העיר עצמה כמו גם את סביבותיה.

2. גבולות התוכנית

אולם גבול ההתייחסות של התוכנית הוא רחוב הנביאים. בהיותו הרחוב התוחם את שכונת המגורים הנמצאת בין רובע העסקים ובין רצועת הפיתוח של חוף הים. לשטח שבין רחוב הנביאים לרחובות הני"ל תוכנן תוכנית בעתיד תוך דגש על תכנונו כתפר עתידי בין שכונות המגורים הקיימות לבין התפתחותה של התוכנית המוצעת.



Tel 03.6206001 טלפון
Fax 03.6206002 פקס
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

3. עקרונות לפיתוח רובע העסקים

ע"פ התוכנית האסטרטגית העירונית, ישנן מספר מטרות מרכזיות בפיתוח רובע העסקים :

- הגדלת נפח הבניה ל-2.5 מליון מ"ר על מנת ליצר גנרטור כלכלי והכנסות עצמיות לעיר
- הגדלת מגוון הפעילות ברובע ליצירת אזור פעיל בכל שעות היום והלילה תוך דגש על הוספת שימושים ומתן יחס מיוחד לשימושים ציבוריים
- אפיון ייחודי ושדרוג של מערכת הדרכים והשטחים הציבוריים ברובע והכנסת צירים ירוקים, שבילי אופניים ורחובות להולכי רגל
- יצירת תנופת פיתוח בשנים הקרובות שתניע את פיתוח העיר כולה על ידי מתן תמריץ בצורת תוספת זכויות בניה לראשונים שיממשו את עקרונות התוכנית החדשה

4. מטרות התוכנית

- הגדרת החזון לפיתוח רובע העסקים
- הגדרת השימושים הרצויים אשר יהוו גנרטור עסקי וכלכלי התורם לפיתוחה של העיר
- הגדרת השלבים והתמריצים לפיתוח מואץ של הרובע בהתאם לחזון
- הכנת שלד לתוכנית בנין עיר חדשה לרובע התואמת את החזון, היעדים והכללים שיוגדרו
- הכנת רקע כולל לקידום תוכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע בהתאם לחזון



אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com



מצב קיים

1. החזון על פי התכנון הקיים

החזון הקיים לרובע העסקים מוגדר בתוכנית ב/400 על שינוייה. על פי התוכנית שהוכנה לפני למעלה מעשור מיועד האזור להפוך מאזור תעשייה קלה לאזור ל"עסקים ובידור". למעשה, חזון זה לא מומש והתוכנית נותרה "על הנייר" כשבשטח נותרו מבני התעשייה שנבנו מתוקף תוכניות ישנות יותר.

בכל מקרה תפיסה זו של "אזור עסקים ובידור" המנותק משאר חלקי העיר אינה משקפת את הצורך ביצירת מרכז עירוני ראשי ואינטנסיבי ופיתוח מואץ של העיר, כפי שקובעת התוכנית האסטרטגית לעיר בת ים.

2. זכויות בניה שאינן ממומשות במלואן

תוכנית ב/400 קובעת זכויות בניה בהתאם לגדלם של המגרשים. הזכויות נעות בין מינימום של 135% למגרשים קטנים יחסית (עד דונם) ועד למקסימום של 300% (במגרשים הגדולים מ-15 דונם ובתנאי של מימוש הזכויות תוך 3 שנים בלבד). בסך הכל (בממוצע) מאפשרת התוכנית הקיימת בניה של כמיליון מ"ר המהווים כ-180% מהקרקע הסחירה.

ניתן לאפיין את המגרשים כמחולקים לשלוש קבוצות כלליות ע"פ גודלם; כשליש ממגרשי הרובע הינם בגודל של עד 1 דונם, שליש נוסף בגודל של 1-2 דונם והשליש האחרון בגודל של 2-3 דונם. כמו כן קיימים ברובע מספר מצומצם של מגרשים גדולים מאוד בגדלים של למעלה מ-5 דונם.

3. יעודי קרקע ושימושים בפועל אינם תואמים לתוכנית

תוכנית ב/400 קובעת תכליות מותרות ובכלל זה מסחר ותחנות דלק ומתירה 68% תכסית. התוכנית קובעת מקדם המרה של 1:2 בין ייעודי מסחר לתעסוקה כלומר ניתן להמיר כל 2 מ"ר לתעסוקה ל-1 מ"ר ביעוד מסחרי. המשמעות היא למעשה הפסד של 50% מזכויות הבניה במידה והשימוש בפועל יהיה שימוש מסחרי.

כפועל יוצא של מיעוט ביקושים בשנים שעברו ושל מאפייני התכנון הקיים, רוב שטח אזור העסקים מאופיין בסוג דומה של שימושים המאופיינים, כאמור, בשימושי מלאכה ותעשייה. החתך החדגוני של העסקים הקיימים במקום יוצר קושי בכניסה של סוגי עסקים חדשים אשר השימושים הקיימים גורמים להם נזק תדמיתי או תפקודי. מאחר שכך, הביקוש לשטחים באזור הופך להיות ביקוש לסוגי עסקים מאד ספציפיים היכולים לחיות עם השימושים הקיימים ובכך למעשה יוצרים קהלי יעד של ביקושים פוטנציאליים מאד מצומצמים.

4. ניצולת הקרקע נמוכה

באזור קיימת כיום רקמת בינוי דלילה המהווה כשליש מסך זכויות הבניה המאושרות בלבד. במרבית המגרשים לא מנוצלות זכויות הבניה המותרות ומגוון השימושים הקיימים בתוכנית המאושרת. יתרה על כך, סביר להניח כי גם אם היו מנצלים את הפוטנציאל הקיים הייתה נוצרת רקמת בינוי אקראית אשר אינה נובעת משיקולים של התכנון העירוני הראוי לאזור אלא מעצם מיקומם המקרי של גדלי מגרשים שונים בכפיפה אחת.

5. בינוי פיסי ישן ותשתיות בעייתיות

רחובות הרובע ישנים, ומשמשים בעיקר למעבר של רכבי אספקה ושירות לעסקי התעשייה והמלאכה. מאחר ומרבית השימושים הם של מלאכה, אחסנה ותעשייה – דופן הרחוב אינה מבונה באופן רציף, אין נוכחות של חלונות ראוה וחסר רצף מלא של שימושים מסחריים. כתוצאה מכך, ברחובות לא מורגש חלל עירוני חויתי המעודד הליכה ברגל או שימוש ברחובות כחללים אורבניים מעודדי פעילות מסחרית או אחרת.

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נגל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים

אלי אליקים

נועה רונן

מאחר ומרבית המבנים משמשים למלאכה ותעשייה, קיימות חצרות פריקה וטעינה נרחבות לצד מבנים, בדרך כלל, בעלי קומה אחת. חתך הבניין הטיפוסי והחצרות הנרחבות הצמודות לו יוצרות גם הן דילול ברקמת הבינוי ואינן מאפשרות בניית דופן רחוב משמעותית אשר לאורכה ניתן לפתח מסחר ו/או בילוי אינטנסיבי.

אופי השימושים הקיימים היום בתחומי התעשייה והמלאכה עושה שימוש בטיפולוגיית מבנים ירודה תוך שימוש בחומרי בניה ירודים שאינם עמידים. התוצאה החזותית היא של אזור מוזנח וירוד. כחלק מהידלדלות הרקמה הבנויה, העדר ביקושים וניהול לא ממוקד של האזור נוצרה בעיה באספקת תשתיות יסודיות במקום. אספקת חשמל, תקשורת, מים וביוב נעשות ברב המקרים בדרך מאולתרת תוך הוספה לדימוי הלקוי של המקום.

כחלק מהעדר ביקושים עקב השימושים המוגבלים, ננטשים מבנים והופכים להיות למפגעים פסיים ותדמיתיים במקום ואילו את מקומם תופסים מפגעים אחרים כדוגמאת תחנות דלק. באזור הוקמו בעבר מספר תחנות דלק ולאחרונה הוגשו בקשות נוספות להיתרי בניה לתחנות נוספות. הקמת תחנות הדלק גורמות למגבלות בניה בהתאם לתמ"א 18 הקובעות מרחקי בניה למגורים ומוסדות ציבור מהתחנות וגורמות לדילול ברקמת הבינוי העירונית. דילול זה ויצירת מפגעים סביבתיים מהווה גורם ראשון במעלה ליצירת שרשרת של הידרדרות במקום.

6. תדמית ירודה

רובע העסקים סובל מדימוי ירוד בעיקר מאחר והוא מאופיין בשימושים בתחומי התעשייה והמלאכה, כמעט ולא ניתן למצוא שימושים מסחריים קמעונאיים ומשרדים.

7. מרקם פנימי, ניתוק מהעיר והים

במצב הקיים לא קיים קשר לחוף הים והחיבור למרקם העירוני לוקה בחסר. רחובות המגיעים מרובעים אחרים משנים את אופיים או נעצרים על שפת הכניסה לאזור העסקים. כתוצאה משינוי חתך הרחובות והאפיון הטיפולוגי של הבניינים באזור התעשייה, נוצרת הפסקה ויזואלית ותחושתית של המשכי הרקמה העירונית והאזור כמו מסתגר בתוך בועה. רקמת הבינוי הקיימת מרחוב ניסנויים ומערבית לו הינה דלילה ביותר ולמעשה מורכבת מרצף של מבנים ישנים בחלקם סככות, מגרשים ריקים ומבנים ארעיים אשר קשה להגדירם כ"מרקם" מאחר ולמעשה הם יחידות בודדות בשטח. מבנה טיפולוגי זה מפריע לקשר העירוני הרציף בין שכונותיה המזרחיות של העיר לאזורים שממערב לרחוב ניסנויים. התוצאה הניכרת לעין היא של אזור ירוד היוצר נתק בין חלקי העיר בעוד שלמעשה מעצם מיקומו הגיאוגרפי והשימושים שבו היה יכול לשמש המוקד המרכזי שבמוקדי העיר, המאגד את חלקי העיר סביבו.

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001 Tel
פקס 03.6206002 Fax
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן

מצב מוצע

1. החזון החדש ועקרונות מנחים לפיתוח

יצירת רובע העסקים של בת ים כרובע עירוני, אינטנסיבי, בעל תרומה בתחומי הכלכלה, התרבות ואיכות החיים לתושבי העיר בת ים וסביבותיה. שימוש ברובע כמקור הכנסה קבוע לעיריית בת ים המאפשר העלאת איכות מתן השירותים העירוניים לתושבי העיר.

בהתאם למצב הקיים ולנוכח מטרות התוכנית, הוגדר כי תוכנית השלד לרובע העסקים של בת ים מבוססת על ארבעה עקרונות מנחים:

בת ים הינה עיר רב מוקדית - רובע העסקים הוא המוקד הראשי שבמוקדי העיר והוא הגרעין המלכד את כל המוקדים לרשת אורבנית ברורה ופעילה.

תרבות מקומית - לעיר בת ים תרבות עשירה ומרקם תכנוני המייחד אותה. רובע העסקים נשען על מורשת תרבותית זו ועל המרקם הקיים של העיר. רובע העסקים הוא חלק אינטגרלי מהעיר, הוא פתוח לעיר ולסביבותיה ומהווה רצף אורבני המשתלב בעיר.

עירוב שימושים - רובע העסקים ישרת את תושבי בת ים והמטרופולין ויציע פעילות מסחרית לצד מגורים, משרדים, מסחר, תרבות ופנאי תוך עירוב שימושים מירבי בכל זמן ובכל מקום.

מנוע כלכלי - רובע העסקים יהווה גרנטור כלכלי שתפקידו לפתח מקורות הכנסה עצמית לתקציב העירוני ולמשיכת עסקים מהמטרופולין הרחב לתוך העיר בת ים.

2. נפחי הבניה

מוצע להגדיל באופן משמעותי את נפחי הבניה ברובע. הצלחת התוכנית תלויה רבות במימוש מיידי של בניה אינטנסיבית ולשם כך פותחו תמריצים ייחודיים תוך שימוש בזכויות בניה והשימושים לעידוד הפיתוח.

יש להקפיד על יצירת "תחרות" על מוקדי הפיתוח העירוני - יוזמה פרטית תושלם בפיתוח ציבורי בסמוך לה. כמו כן חשוב לעשות שימוש בסל הזכויות הקיים (שכאמור ממומש רק בחלקו הקטן) כבסיס לתכנון נקודתי וכמסגרת למתן היתרי בניה מידיים לשלבי הבניה הראשונים.

3. ייעודי קרקע מגוונים

שיקומו והצלחתו של רובע העסקים תלוי בהפיכתו למקום אשר ימשוך אוכלוסיה מגוונת אשר תגיע לאזור למטרות שונות ובשעות היממה השונות. ע"מ להפוך את הרובע למקום שבו יש צורך ביצירת עירוב שימושים אינטנסיבי ליעודים כגון מגורים, משרדים, מסחר, מבני ציבור, מלונאות, ושימושי פנאי בידור ונופש, ההרכב המוצע והיחסים ביניהם יפורטו בהמשך.

שינוי מרכזי יוצר מייעוד חלק משמעותי מנפח הבניה ברובע למגורים, בהתאם לתוכנית האסטרטגית העירונית. חשוב להדגיש כי יש לעודד מגורים בעלי אופי שונה מיחידות המגורים בשאר העיר. מגורים באזור מעורב שימושים מתאפיינים לרוב ביחידות קטנות יותר, בעלות איכויות שונות מדירות באזורים מוטי מגורים.

4. ניצולת אינטנסיבית של קרקע

ע"מ לעודד בניה ופעילות אינטנסיבית ואת הפיתוח של הרובע, יש לשאוף ליצור מרקם בעל צפיפות עירונית כזאת שיצור דופן פעילה לרחובות ויהפוך אותם למקומות שנים, מעניין וכדאי להיות בהם. למימוש שאיפה זו מוצעים העקרונות המנחים הבאים.

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com



4.1 אינטנסיביות בבינוי

- קביעה כי חלל הרחוב יהווה את המרחב הציבורי העיקרי של הרובע
- הגדלת זכויות הבניה ויצירת גמישות תכנונית ע"י מתן אפשרויות לשימושים חלופיים
- חלוקה של מגרשים גדולים ליחידות תכנון בגודל קטן יותר ואיחוד של מגרשים קטנים
- הגדרת קווי בניין לבניית דופן הרחובות והחזיתות העירוניות

4.2 אינטנסיביות של פעילות

- ייזום פעולות תרבות על ידי העירייה
- עידוד הפעילות הפרטית ע"י המנהלת ומתן שירות עירוני ליוזמה פרטית
- עידוד מדיניות של אישור שימושים חורגים התואמים את החזון
- שילוב שטחים בבעלות העירייה בפרויקטים חדשים

5. תחבורה, תשתיות ומרחב ציבורי

המבנה הפיזי החדש יוגדר ע"י שלוש מערכות עיקריות: מערכת הבינוי, מערכת התנועה והגדרת המרחב הציבורי – החלל החופשי הקיים בין לבין שתי מערכות אלו.

במטרה ליצור חיבור אינטגרלי וזמין של מערכות התחבורה ברמה המטרופוליטית, העירונית והרובעית, התוכנית מצביעה על שלושה סוגים של רחובות: רחוב ברמה המטרופוליטית כדוגמת רחוב ניסבויים הכולל את ציר הרכבת הקלה. רחוב ברמה העירונית כדוגמת הרחובות יוספטל והקוממיות המהווים עורקים עירוניים ראשיים ורחובות ברמה הרובעית כדוגמת הרחובות החרושת, המסגר, הסוללים וכו'.

5.1 צעדים לבניית מרחב הרחוב כמרחב הציבורי

- פיתוח נוף בצידי הדרכים
- אפיון רחובות; ירוקים, עירוניים, מקומיים, מעברים, שבילים
- פיתוח רצף כיכרות עירוניות, נקודות שהייה, אלמנטי נוף ופיתוח
- עידוד פעילות פרטית במרחב הציבורי
- מתן אפשרות לשימושים זמניים כולל סגירה זמנית של רחובות לתנועת כלי רכב והפיכתם למוקדי פעילות, שווקים, מסיבות רחוב, תערוכות עונתיות וכו'
- עידוד שימושים יחודיים ברחובות כגון שווקים, ירידים, מופעי רחוב וכו'

5.2 צעדים לשינוי מערך התנועה - תחבורה ציבורית ופרטית

- חיזוק הקשר לחיבורי הרחוב של נתיבי איילון לרכב פרטי, דהיינו, מחלף הקוממיות ויוספטל
- שימוש מוגבר בציירי האורך בתוך הרובע כחלק ממערכת תנועה ציבורית היקפית ברחובות העבודה ואורט ישראל
- עידוד שימוש בתחבורה הציבורית ברמות השונות; ברמה העירונית – אוטובוסים; ברמה המטרופוליטית – רכבת קלה וברמה הרובעית – תחבורה ציבורית קלה

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com



5.3 שינוי מערך התנועה - טיפול בצירים הקיימים

- חיזוק רחוב הקוממיות המחבר בין חוף הים לנתיבי איילון והפיכתו בתחום התוכנית לרחוב מסחרי ממתן תנועה בעל שתי דפנות מסחריות מקבילות
- שינוי אופיו של רחוב יוספטל בגבולו הצפוני של רובע העסקים; חיזוק המסחר ויצירה של תנועה עוברת מירבית בין צידי הרחוב על ציר צפון דרום
- שימוש בציר הרכבת הקלה – רחוב ניסבויים כמקור הזנה לרובע העסקים
- שימוש ברחובות הפנימיים שברובע העסקים כרחובות הממשיכים את הרקמה העירונית ומחזקים אותה
- חיזוק מרקם צירים ירוקים הקיימים ברובע, זיהוי פוטנציאל לשבילים חדשים וחיבורם למארג הצירים הירוקים של העיר
- שימוש בחללים ציבוריים בין המבנים ובתוכם ליצירת מקומות מעבר ומוקדים מקומיים במארג התנועה הרגלי

6. שינוי תדמית בטווח הקרוב והרחוק

תוכנית השיקום לרובע העסקים צריכה להתקיים בו זמנית, בטווח הקרוב ובטווח הרחוק; התוכנית תציע מגוון פעילויות אשר תהווה זרז מיידי לפיתוח האזור ובמקביל תסמן כיווני פיתוח עתידיים לטווח הרחוק.

רובע העסקים החדש מתוכנן כרובע אינטנסיבי ופעיל בכל שעות היממה. כדי להפוך אותו לאזור "ללא הפסקה" יש צורך ביצירת עדיפות לשעות פעילות ושימושים מעורבים על פני אזורים אחרים בעיר על ידי עידוד שימושים מעורבים ברמת המגרש וברמת הבניין ומתן אפשרות לעבודה מסביב לשעון בכל הקשור לפעילות תרבות, פנאי והסעדה.

כבר בשנה האחרונה וטרם אישור התוכנית ניכר שינוי מהותי בפני האזור ובתדמיתו הנובע מפעילות מנהלת העסקים המטפלת בקשרי קהילה, קידום פרויקטים, שיווק, ניהול שוטף ושדרוג האזור.

7. צעדים לשיפור המרקם הפנימי, חיבור לעיר, קשר לים

- פיתוח חתכי רחוב המשכיים לרחובות הקיימים ברובעים הסמוכים
- שימוש בנפחי בניה כגורם מקשר בין חלקי העיר השונים
- המשכיות של תנועה רגלית וצירי אופנים דרך רובע העסקים לתוך העיר
- הדגשה, קישור ויצירת המשכיות לצירים ירוקים קיימים ולשצ"פים עירוניים קיימים
- יצירת חיבורים, פסיים, רעיוניים ופרוגרמטיים בין מזרח העיר למערבה ולטיילת דרך רובע העסקים
- הרחבת השימושים בתחומי המלונאות והתיירות באזור הביניים שבין רובעי המגורים לאזורי חוף הים ויצירת שטחי מלונאות עירונית השונה באופייה מהמלונאות לאורך הטיילת

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

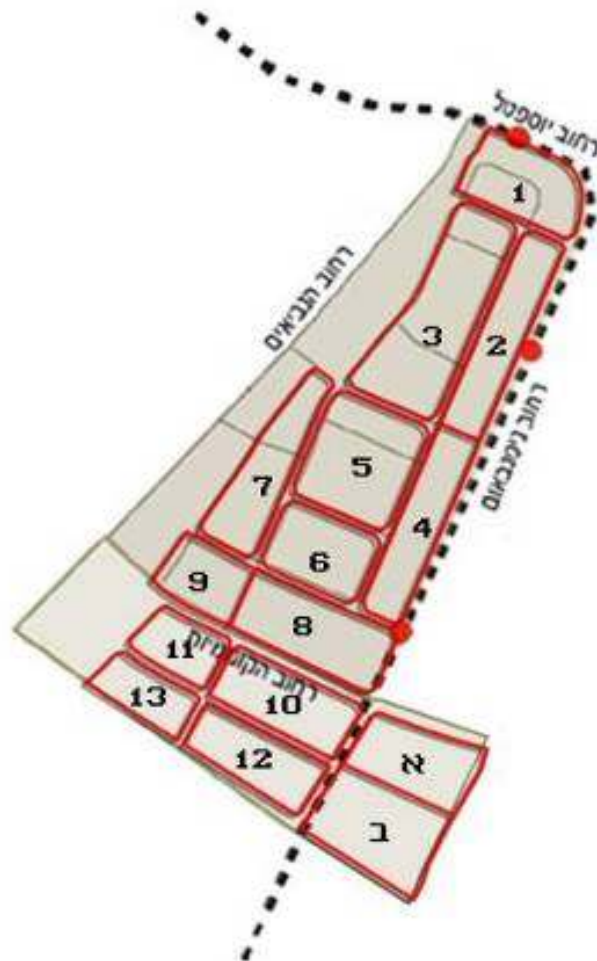
טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

עקרונות והנחיות לפיתוח הרובע

1. עקרונות כלליים וחלוקה למתחמים

בהתאם לתוכנית האסטרטגית של העיר בת ים היקף הבניה בתחום רובע העסקים יעמוד על 2.5 מיליון מ"ר. הבניה תהיה בהתאם לעקרונות והשימושים כפי שמופיעים בתוכנית האסטרטגית העירונית של בת ים. שימושים אלה כוללים באזור העסקים: מגורים, משרדים, מסחר, מבני ציבור, מלונאות, ושימושי פנאי בידור ונופש.

התוכנית מחלקת את רובע העסקים ל-15 מתחמים שונים (שיכנונו להלן "מתחמים") המקבלים התייחסות פרטנית בהתאם למיקומם ברובע, ולמערכות התנועה והמרחבים הציבוריים בסביבתם. לכל מתחם יפורטו היקפי הבניה, תמהיל פרוגרמתי (היחס הפנימי במתחם בין מגורים תעסוקה ומסחר) ומאפיינים נוספים. המתחמים מסומנים במספרים ומיקומם מצוין במפה שלהלן:



2. עקרונות לתכנון תנועה ותחבורה

- **שמירה על רשת הדרכים הראשית** המופיעה בתוכנית הקיימת תהווה את מערכת הדרכים העיקרית ותשתנה על בסיס הקיים ובהתאם לצורך לקליטת היקפי הבניה החדשים. לתחום התוכנית לא יתווספו עורקים נוספים לתנועת תחבורה מוטורית.
- **הרחבה מינימלית** ככל שתידרש הרחבת הדרכים הראשיות היא תעשה במינימום האפשרי ובכל מקרה לא תהיה בהרחבת הדרכים שינוי באופי ובצביון הרחובות כפי שמוגדרים בתוכנית זו. לא יהיה בשינויים הנדרשים הפיכת הרחובות ל"אוטוסטרדות עירוניות".



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים

אלי אליקים

נועה רונן

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

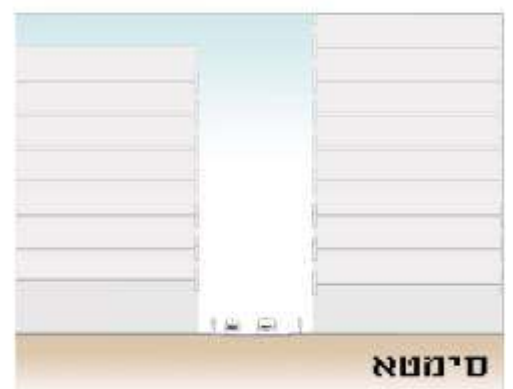
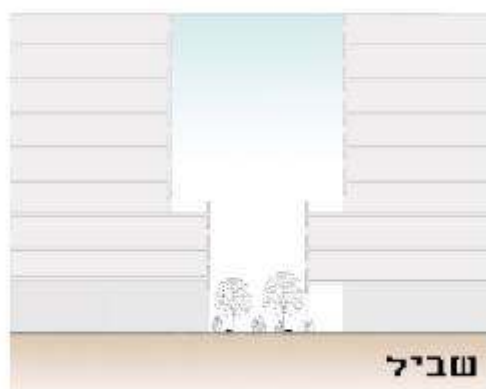
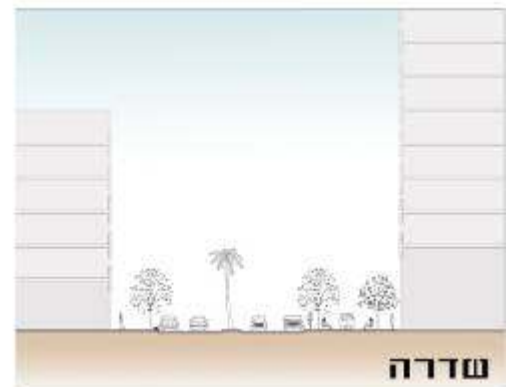


ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן

- **תנועת הולכי רגל ואופניים :** במסגרת התוכנית תתאפשר הוספת שבילי אופניים וכמו כן רחובות ומעברים להולכי רגל ככל שניתן ויידרש. השבילים והמעברים להולכי רגל המצוינים בתשריט **הינם רעיוניים בלבד**. יתכנו שינויים במיקום ובהיקף השבילים ע"פ החלטת מהנדס העיר בכפוף להתקדמות התכנון של כל מתחם ובלבד שכמות והיקף השבילים לא תקטן מאלה המצוינים בתוכנית.

- מערך התנועה המוצע יתבסס על טיפולוגיה של הרחובות כחללים עירוניים בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות ובהתאם למיקומם במארג העירוני. טיפולוגית הרחובות תתבסס על 6 סוגי רחובות :



אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

3. טיפולוגית הרחובות המוצעת

3.1 רקמת רחובות רוחב

רחוב יוספטל יפותח כרחוב עירוני ראשי המאפשר מסחרי קימעונאי משני צדדיו כשהוא מאפשר התחברות במספר נקודות מקסימלי בין שכונת המגורים מצפון ורובע העסקים מדרום.

רחוב החרושת יפותח כרחוב מקומי ירוק עם תנועה חד סטרית אשר ימשיך את השטחים הירוקים ממזרח לניסבויס ויתחבר לשביל הירוק ממערב לנביאים.

רחוב המסגר יפותח כרחוב מקומי עם תנועה חד סטרית הממוקם בין שני מתחמים שונים ומחבר את מזרח העיר למערבה דרך רובע העסקים.

רחוב הסוללים יפותח כרחוב מקומי ירוק עם תנועה חד סטרית המחבר את הפארק הירוק שברחוב הבנים הממוקם ממזרח לרובע, עם הפארק הפונה לים שממערב לרובע.

רחוב העמל יפותח כרחוב מקומי עם תנועה דו סטרית המהווה המשך מרכזי המחבר את שכונת המגורים ממערב עם רובע העסקים הראשי.

רחוב הקוממיות יהיה שדרה בקנ"מ עירוני שתאפשר מסחר משני צידי הרחוב. הרחוב יהיה רחוב ממותן תנועה וישים דגש על החיבורים שבין רובע העסקים לתוכנית ב/410.

הרחוב הדרומי של המתחם (הצפוני של ב/410) יהיה רחוב מקומי עם תנועה דו סטרית בדגש על מסחר מעורב מגורים וקישור בין אזורי הבינוי החדשים לרובע העסקים.

3.2 רקמת רחובות אורך

רחוב ניסבויס יפותח כרחוב עירוני ראשי ברמה המטרופוליטית (ציר הרכבת הקלה) אך יש להדגיש בו את החיבורים על ציר מזרח-מערב בין חלקי המגורים ממזרח לרובע העסקים ממערב. חיבורים אלה יעשו הן בחציות על הקרקע והן בחציות מעל הקרקע במקומות בהם החיבורים הם לצירים ירוקים.

רחוב העבודה יפותח כרחוב המקומי המזרחי ביותר המחבר בין מוקדים שיתוכנו וייבנו לאורכו. בהתאם למוקדים אלו יפותח הרחוב כרחוב בעל דופן מסחרית חזקה.

רחוב אורט ישראל יפותח כרחוב מקומי יהווה את הרחוב המקביל המערבי.

רחוב הנביאים יפותח כרחוב המערבי ביותר ברובע אשר חלקו הראשון עובר באזורי מגורים מובהקים והמשכו עובר דרך הפארק המרכזי ועד החיבור לרחוב הקוממיות בכיוון הים.

3.3 סמטאות

הרחובות אורט ישראל בחלקו הצפוני, מצודת בית"ר, המלאכה, מנחם יקואל, החשמל, הפלדה, הצורפים, נפחא, הבורסקאי, יוחנן הסנדלר, יפותחו כסמטאות המהוות חלק מהחללים העירוניים המבוקשים בתחום התוכנית. בנוסף, בכל מתחם הבינוי יש ליצור מצב בו בתוכניות עתידיות תוצרנה סמטאות המיועדות למעבר הולכי רגל ורכב שירות ואספקה בלבד. הסמטאות תהיינה מבונות ותהפכנה לחללים עירוניים "יבשים" במטרה ליצור חצרות עירוניות מבונות, מקומיות, המהוות נקודת מוקד ומפגש ברמה המקומית ביותר. עליהן להיות צרות, מוצללות על ידי מעטפת הבניינים סביבן ובעלות אופי מיוחד.

3.4 שבילים ירוקים

השבילים הירוקים הם חלק מהחללים העירוניים הסגורים המבוקשים בתחום התוכנית. מטרתם ליצור שבילים פתוחים, אך צרים, המאפשרים מעבר אך ורק לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים. השבילים יהיו מגוננים, בעלי אופי ירוק מרבי תוך שימוש בעצים, שיחים ריהוט רחוב וכו'. הבינוי סביב השבילים צריך לאפשר כניסת אור ומשבי רוח קלים ולתת תחושה של מקום פתוח ואווירי.

רקמת השבילים הירוקים מצוינת בתשריט כמיקום עקרוני ולא כמיקום גיאוגרפי. מיקומם הסופי של השבילים יקבע כפונקציה של הפיתוח המקומי, ע"פ הקביעה כי בכל מתחם יתקיים לפחות שביל צפון-דרום אחד ושביל מזרח-מערב אחד. במתחם 5 הממוקם במרכז התוכנית

דף מס 12 מתוך 20 דפים



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים

אלי אליקים

נועה רונן

אליקים אדריכלים בע"מ

רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל

תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.

40 Namal Tel Aviv St.

Tel Aviv 63506

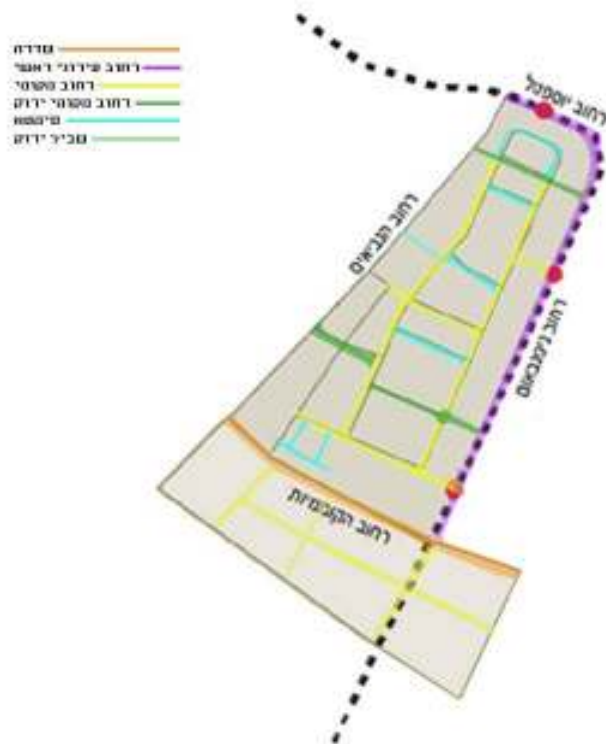
טלפון 03.6206001

פקס 03.6206002

office@eliakim-arch.com

www.eliakim-arch.com

יתקיימו לפחות שני שבילים ירוקים בכל כיוון. שבילים ירוקים קיימים אשר יאותרו כבעלי ערך לרקמה העירונית ישומרו וישולבו במערכת השבילים העתידית, ויסומנו בתשריט בסימון נפרד. קביעת מיקומם וגודלם של השבילים הירוקים תעשה בשלב פירוט התוכנית.



4. המרחב הציבורי

המרחב הציבורי מתבסס בעיקרו על שימוש ברחובות כחללים העירוניים וכמרחבים הציבוריים. שטח התוכנית הוא מע"רי בעיקרו ואין כוונה לפתח בו גינות שכונתיות ו/או אזורים כלשהם. תכנון המרחב הציבורי בכל מתחם יעשה במקביל להכנת תוכנית מפורטת לשטח מתחם או חלקו. עם זאת, יש לשאוף כי:

- לכל מתחם תהייה גינת כיס אחת בהיקף של עד 200 מ"ר הנשענת על רקמת השבילים הירוקים ומופיעה כהרחבה שלה.
- כיכרות ומרחבים ציבוריים פתוחים ישענו בעיקרם על רחובות קיימים ויהוו הרחבה של רחובות אלו.
- יעשה שימוש במעברים בין הבניינים ובתוכם כמערכת של זיקות הנאה למעבר הציבור אשר תשמש לחיבור מוקדים עיקריים בתוך התוכנית ותהווה הרחבות מקומיות של המרחב הציבורי הפתוח.

5. זכויות בניה חדשות

זכויות הבניה של כלל התוכנית מחולקות על פי המתחמים המוגדרים בתשריט, כאשר סך הזכויות בתוכנית כולל זכויות משני סוגים:

- זכויות מיועדות למגרש – זכויות המיועדות לפיתוח המגרשים הכלולים בתוכנית ויוענקו למגרשים בכל מקרה בתב"ע שתוכן בהתאם לעקרונות תוכנית זו. זכויות אלו יהיו גבוהות מזכויות הקיימות מתוקף תוכנית ב/400 על שינוייה ויחליפו אותן ראה נספח א.
- זכויות סל תמרץ מתחמי - תוספת זכויות בניה מתחמיות השייכות לכלל המתחם ומיועדות לתמרץ את הראשונים בכל אשכול שיבואו לממש את עקרונות התוכנית החדשה (ראה נספח ב'). ניתן להעניק זכויות למגרשים מתוך הסל המתחמי בהתאם לקריטריונים המפורטים בהמשך.

אליקים
אדריכלים

ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים

אלי אליקים

נועה רונן

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נחל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים

אלי אליקים

נועה רונן

מתוך התוכנית האסטרטגית העירונית נגזר יעד נפח הבינוי הכולל ברובע והועמד על כ 2.5 מיליון מ"ר בקרוב על מנת לייצר מרקם ומנוע כלכלי התואם את המטרות. נפח זה מהווה כ 400% מהשטח הסחיר הקיים ברובע.

בהתאם לכך נקבע כי ממוצע הזכויות המיועדות למגרשים בכל הרובע יהיה כ 300%. נפח הבינוי הנותר – כ 100% משטח המגרשים יחולק בין המתחמים במסגרת סל זכויות התמריץ.

מתוך מטרה להפוך את הרובע לפעיל ומגוון נקבע כי 25% מהזכויות יוקצו לשימוש מגורים. שיעור זה משתנה במידה מסוימת בין המתחמים ברובע, תוך שמירה על הממוצע הרובעי הכולל.

פירוט הזכויות המיועדות למגרשים, סל התמריץ המתחמי ושיעור המגורים מכלל הזכויות בחלוקה למתחמים מופיע בטבלה שבנספח ד.

5.1 קריטריונים ועקרונות להענקת תמריצים ותוספת זכויות:

- ככל שמועד הבניה יהיה קרוב יותר – ניתן יהיה לקבל יותר מתוך הזכויות המתחמיות, כל פונה יוכל לקבל עד 50% (בעת הכנת התוכנית המפורטת ניתן יהיה לשנות רף זה) מסך הזכויות שנותרו בסל התמריץ בעת הפניה - ראה דוגמא בסעיף הבא.
- גובה התמריץ יקבע גם על פי התאמת השימוש המבוקש מתוך תמהיל השימושים המיועד למתחם, מיקום גיאוגרפי של המגרש במתחם (רחוב גובל, פינה, פונקציות גובלות וכו')
- קבלת מלוא 50% האפשריים מסל התמריץ **תותנה** בביצוע מעברים ציבוריים בתחום הבניינים או בקרבתם תוך מתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אטריומים ציבוריים, חללים ציבוריים, גינות מקומיות פיתוח לצרכי תרבות וכו'.
- ניצול מלוא הזכויות המתחמיות יתאפשר בהתאם לסוג השימוש ובהתאם לשיקולים תכנוניים.
- הזכויות הניתנות למגרש בודד לא תעלנה על 600% במטרה להשאיר זכויות למגרשים הבאים במתחם, אך בשיעור הולך ופוחת בשיטת "כל הקודם זוכה".
- מימוש התמריץ יותנה בבניית כל השימושים שבתמריץ כיחידה אחת.
- ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית, לשנות את תמהיל השימושים בזכויות הסל הניתנות למגרש מסויים כל עוד סך כל סל זכויות התמריץ יחולקו בין השימושים השונים בהתאם לתמהיל המתחמי. תוגדר תקרה לשימושים מסוגים שונים למניעת סגרציה של השימושים וחיזוק העירוב.

5.2 דוגמא מספרית לחישוב תוספת זכויות תמריץ

נניח שלמתחם X מוקצה על פי תכנית זו סל זכויות תמריץ מתחמי של 50,000 מ"ר, בנוסף ל- 350% זכויות המיועדות למגרשים. בנוסף, על פי הטבלה נקבע כי שיעור המגורים במתחם הוא 20% והשאר לשימושי תעסוקה.

בעלי מגרש א' שגודלו 10 דונם יפנו לקבלת תמריץ. מגרש זה יוכל לקבל בנוסף ל-35,000 מ"ר (זכויות מיועדות למגרש לפי 350%) עוד 25,000 מ"ר (50% מהסל המתחמי) ובסך הכל להגיע ל-600% בניה. קבלת זכויות אלו במלואן תותנה בהקצאת שטחים למעבר ציבורי ושימוש ציבורי בהתאם לעקרונות התוכנית.

יש לשים לב כי לא בכל מקרה ניתן להגיע ל-600%, מכיוון שגם אם המגרש היה בגודל 20 דונם, ניתן היה להעניק רק 25,000 מ"ר תמריץ (50% מהסל). בצורה זו נשמרת היכולת לתמרץ יותר מפרייקט אחד בכל מתחם מבלי לפרוץ את סך הזכויות שהוגדר למתחם כולו.

לגבי תמהיל השימושים – זכויות התמריץ, כמו הזכויות המיועדות למגרש יתחלקו בהתאם לתמהיל המתחמי – בדוגמא הנ"ל יתווספו למתחם 5,000 מ"ר למגורים (20%) ושאר זכויות התמריץ – 20,000 מ"ר (80%) יהיו לתעסוקה.

בעלי המגרש הבא שיפנו יוכלו לקבל בשיטה דומה עד 12,500 מ"ר שהם 50% של היתרה בסל התמריץ בחלוקה דומה שבין מגורים ותעסוקה.

אליקים אדריכלים בע"מ

רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל

תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.

40 Namal Tel Aviv St.

Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001

פקס 03.6206002

office@eliakim-arch.com

www.eliakim-arch.com

6. גדלי מגרשים

רוב המגרשים הקיימים בתחום התוכנית הם מגרשים בני 1-2 דונם, עם זאת קיימים מגרשים גדולים מאוד ומגרשים קטנים יותר. מאחר והתוכנית רואה חשיבות גדולה ביצירת מרקם בנוי רציף ואינטנסיבי, רצוי מחד, להגביל את הבניה במגרשים גדולים ולקבוע שלא תתאפשר בניית בניין נקודתי "השואב" לתוכו את זכויות הבניה של המתחם ויוצר סביבו חלל גדול ריק. מגרשים גדולים יידרשו בתוכניות מפורטות לנצל את הזכויות באופן שמחלק את המגרש ליחידות תכנון קטנות יותר.

מאידך יש לעודד איחוד מגרשים קטנים בני כחצי דונם למגרשים גדולים יותר כדי לאפשר ניצולת גבוה יותר בבניית מבני קומות.

כדי למנוע את המצב המתואר לעיל מוצע להתנות את התמריץ הניתן למגרשים גדולים מדי וקטנים מידי בתכנון המתייחס ליחידות בגודל אופטימלי של 1-2 דונם. עם זאת במקומות בהם יוגדרו מקומות מיוחדים בתוכנית כדוגמת צמתים חשובים, נקודות ציון, מפרקי חיבור וכו' יש לשקול עידוד מגרשים גדולים יותר כדי לאפשר חללים פתוחים ו/או סגורים לטובת הציבור.

7. שימושי קרקע נוספים

התוכנית מייצרת חלוקה כללית בין שימושי מגורים ותעסוקה, תחת שימושים אלו נמצאים שימושי משנה המחולקים בין שתי הקטגוריות. לדוגמא: שימושי מסחר, תיירות ופנאי מוגדרים תחת תעסוקה.

שטחים חומים הנכללים בתחום התוכנית נשארים ציבוריים אך יכולים להיות מוחלפים בשטחים אחרים ע"י חילופים בכפוף לאישור הועדה המקומית. סך כל שטחם של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית לא יקטן בשום אופן משטחם כיום.

8. שימושים זמניים – הוראות לתקופת הביניים

יש לעודד שימוש במגרשים פנויים לשימושים זמניים בהתאם להגדרת שימושים מועדפים על ידי מהנדס העיר שתשתנה מזמן לזמן בהתאם לביקוש ולמצב הפיתוח. השימושים יכולים להיות ממצב של חניה זמנית ועד מתן אפשרות לביצוע אירועים עירוניים או פרטיים בתחום המגרשים.

יש לשאוף לנצל הזדמנויות לשימושים זמניים התואמים את רוח התוכנית במבנים קיימים. לשימושים מבוקשים ברוח התוכנית (כגון מלונאות או מגורים) שאינם כלולים בתוכנית המאושרת יישקל מתן שימוש חורג זמני.

סיכום

העקרונות המוצעים בתוכנית זו מהווים קווים מנחים לאפשרות למימוש חזון התוכנית. עקרונות אלה, שבחלקם אינם קונבנציונליים, נבחנו בקפידה רבה כדי להגיע למימוש התוכנית, ובקצב מזורז. רובע העסקים של בת ים נמצא בתחרות מתמדת עם הערים השכנות. חוזקה הכלכלי של השכנה מצפון, תל אביב-יפו, מקשה על האפשרות למשוך עסקים גדולים מאוד כדוגמת הנהלות בנקים או חברות ביטוח ראשיות בעלות כוח כלכלי גדול ולכן התוכנית אינה מניחה כי בשלב הראשון, ייווצרו ביקושים מצד החברות הגדולות במשק. מאידך עם התקדמות המימוש במידה והרובע יצבור מומנטום מספיק בשוק, ביקושים מסוג זה קרוב לודאי שיופיעו מטעמי חסכון.

כדי להתניע את התהליך ולהעלות אותו על פסים ברי קיימא, תוכנית השלד מתייחסת למרכיבי המימוש, החזון, אוכלוסיית היעד, ומרכיב התחרות באותה מידה של אינטנסיביות. פעולות מנהלת העסקים בשטח וקידום תוכנית האב, הן קריטיות למימוש התוכנית ופיתוח האזור.

יצירת התחרות מחד ואפשרויות המימוש המידי מאידך, הגדרת קהלי היעד הספציפיים כאוכלוסיית ביקושים מהמעגל השני והשלישי, תוך שימת דגש מירבי על פיתוח סביבה אורבנית תוססת ופעילה יעלה את רובע העסקים על פסי הפיתוח המואץ ויגרום לשינוי תפיסה ותדמית הרובע בקרב תושבי העיר בת ים, תושבי מטרופולין תל אביב והחברות העסקיות הפועלות במרחב.

דף מס 15 מתוך 20 דפים



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים

אלי אליקים

נועה רונן

אליקים אדריכלים בע"מ

רחוב נגל תל אביב 40 ובית יואל

תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.

40 Namal Tel Aviv St.

Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001

Fax 03.6206002

office@eliakim-arch.com

www.eliakim-arch.com



ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן

נספחים

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

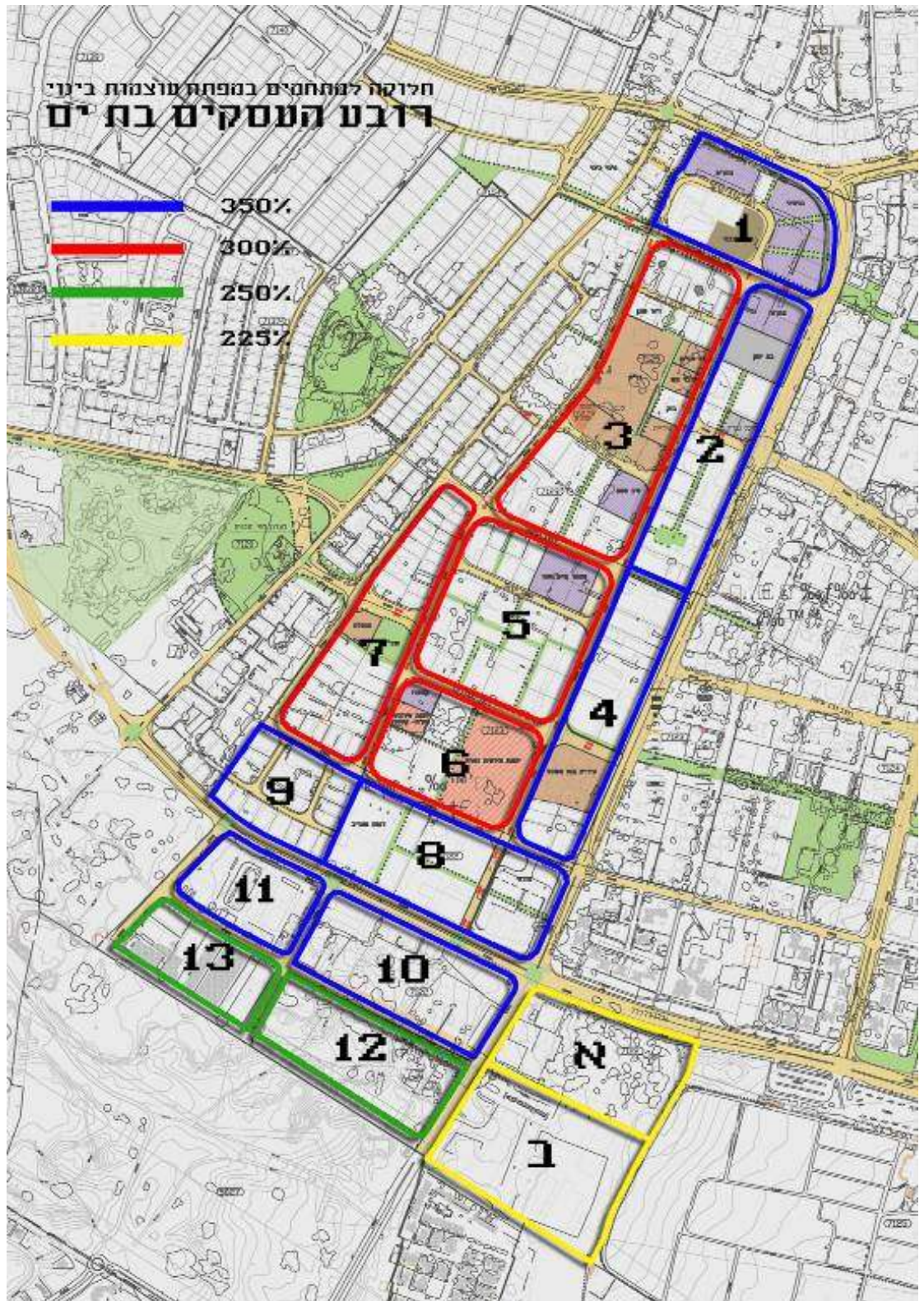
טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

נספח א – תשריט עם מפתח עוצמות

אליקים
אדריכלים

ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן



אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

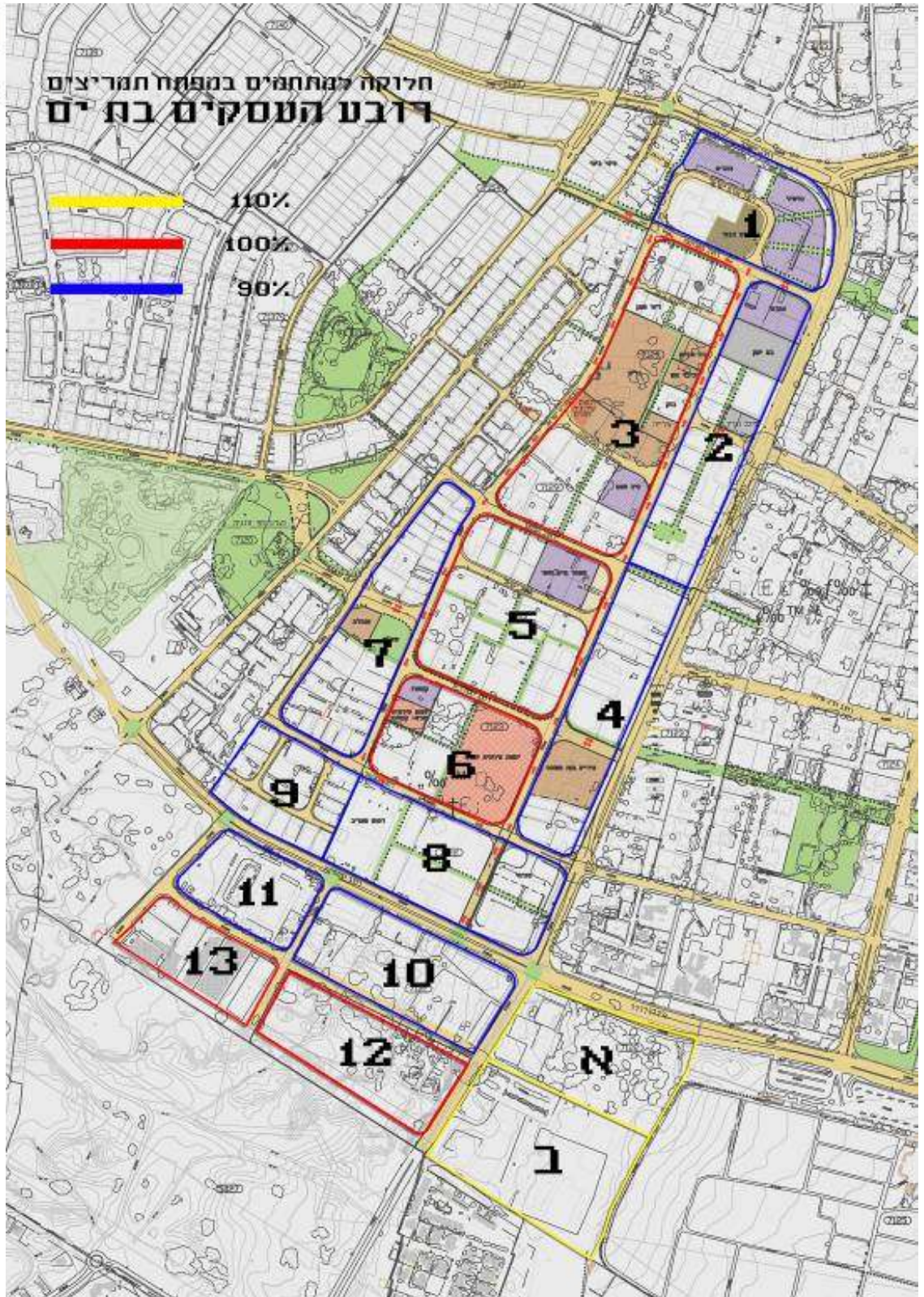
טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

נספח ב- תשריט עם מפתח תמריצים

אליקים
אדריכלים

ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן



אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

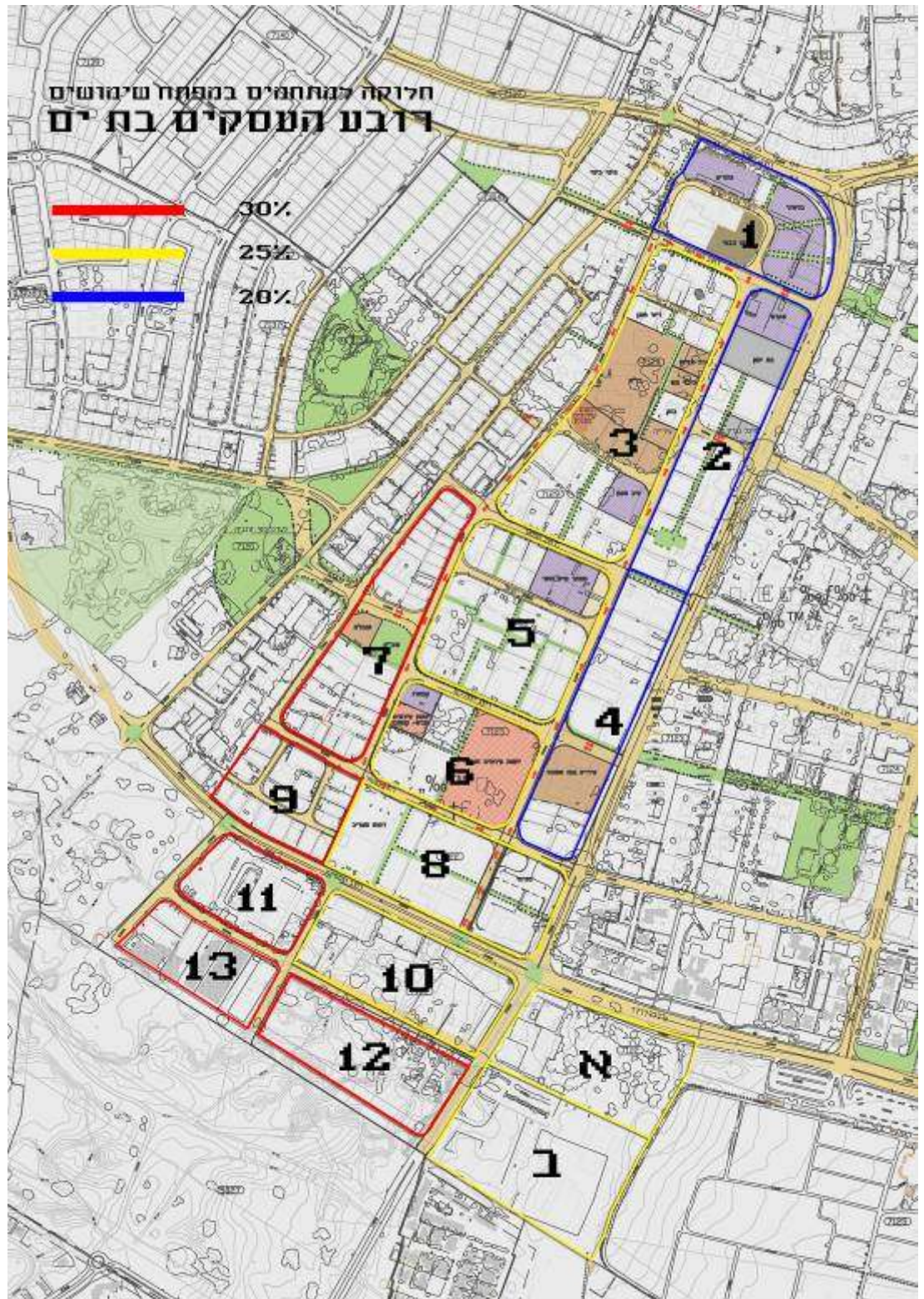
טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com

נספח ג – תשריט עם מפתח תמהיל

אליקים
אדריכלים

ELIAKIM ARCHITECTS

צדיק אליקים
אלי אליקים
נועה רונן



אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001
פקס 03.6206002
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com



נספח ז – טבלת זכויות לפי מתחמים

שם המתחם	שטח המתחם (דונם) לא דרכים, שב"פים ושטחים ציבוריים	זכויות בנייה קיימות (%) ע"פ תוכנית ב"מ 400	זכויות בנייה קיימות (דונם) ע"פ תוכנית ב"מ 400	זכויות בנייה חדשות שיוקנו למגרשים (%) מכלול בתוך אתר זס"ת הבניה קיימות	זכויות בנייה חדשות שיוקנו למגרשים (דונם) מכלול בתוך אתר זס"ת הבניה קיימות	תמריץ מתחמי (%) שטח המתחם	תמריצים מתחמיים (מ"ר)	סה"כ זכויות בנייה (%) זס"ת חדשות + תמריץ	סה"כ זכויות בנייה (מ"ר)	מגורים (%)	מגורים (דונם)
1	26	188%	49	350%	91	90%	23	440%	114	20%	23
2	48	179%	86	350%	168	90%	43	440%	211	20%	42
3	52	144%	75	300%	156	100%	52	400%	208	25%	52
4	35	191%	67	350%	123	90%	32	440%	154	20%	31
5	58	157%	91	300%	174	100%	58	400%	232	25%	58
6	20	185%	37	300%	60	100%	20	400%	80	25%	20
7	37	135%	50	300%	111	90%	33	390%	144	30%	43
8	50	290%	145	350%	175	90%	45	440%	220	25%	55
9	23	139%	32	350%	81	90%	21	440%	101	30%	30
10	46	252%	116	350%	161	90%	41	440%	202	25%	51
11	25	296%	74	350%	88	90%	23	440%	110	30%	33
12	39	287%	112	250%	98	100%	39	350%	137	30%	41
13	24	196%	47	250%	60	100%	24	350%	84	30%	25
א	44	0%	0	225%	99	110%	48	335%	147	25%	37
ב	58	0%	0	225%	131	110%	64	335%	194	25%	49
	585	168%	981	303%	1,774	97%	566	400%	2,340	25%	590

אליקים אדריכלים בע"מ
רחוב נמל תל אביב 40 ובית יואל
תל אביב 63506

Eliakim Architects LTD.
40 Namal Tel Aviv St.
Tel Aviv 63506

טלפון 03.6206001 Tel
פקס 03.6206002 Fax
office@eliakim-arch.com
www.eliakim-arch.com